



Tellija: Tartu linnavalitsus

Huvitatud isik: Päeva Kodu OÜ

Projekti juht: Mart Hiob

Maastikuarhitekt: Tanel Breede



## SISUKORD

A	Seletuskiri .....	5
1	Sissejuhatus .....	5
1.1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2	Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	5
1.3	Kirjavahetus .....	5
1.4	Alusplaan .....	5
1.5	Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
1.6	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	5
2	Planeerimise lahendus .....	7
2.1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	7
2.2	Krundi ehitusõigus.....	7
2.3	Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
2.4	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	7
2.5	Ehitistevahelised kujad.....	8
2.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
2.7	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	9
2.8	Tehnovõrgud.....	9
2.9	Servituudid.....	11
2.10	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	11
2.11	Ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks .....	12
2.12	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....	12
2.13	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	12
2.14	Planeeringu rakendamine.....	12
B	Joonised.....	13
1	Situatsiooniskeem.....	14
2	Olemasolev olukord .....	15
3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	16
4	Põhijoonis .....	17
5	Maakasutus ja kitsendused .....	18
6	Tehnovõrgud.....	19
7	Illustratiivne joonis.....	20
8	Juurdepääsude skeem.....	21





## A SELETUSKIRI

### 1 Sissejuhatus

#### 1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartus Kesklinna linnaosas Karlova miljöövärtusega hoonestusalal krunte Kalevi tn 47, Kalevi tn 51 ja Päeva tn 23//25. Planeeringuala suuruseks on u 6000 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kruntide jagamine ning ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks.

#### 1.2 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 15. 03. 2012. a otsus nr 340 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja teised tööd:

- Tartu linna üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125.
- Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Karlova miljöövärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused", kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18. veebruari 2010. a otsusega nr 42.
- Päeva tn 19 ja 21 kruntide detailplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 12.09.2013 a. otsusega nr 516.
- Kalevi 47 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, Artes Terrae OÜ 2012. a töö nr 06ET12.

#### 1.3 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

#### 1.4 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Metricuse 2011. a mõõdistatud töö nr 11G5890, geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

#### 1.5 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab kolme krundi Kalevi tn 47, Kalevi tn 51 ja Päeva tn 23//25.

Planeeringualal, Kalevi tn 47 krundil asub ehitismälestis „puitlamu Tartus Kalevi tn 47, 19. saj I p“, reg nr 7096. Planeeringualale ulatub kinnismälestise „Kalevi tn 30 välisuks, 19. saj“, reg nr 7094 kaitsevöönd ning ehitismälestis“ puitlamu Tartus Pargi 3, 1931-1933.a.“, reg nr 7104 kaitsevöönd.

Kalevi tn 47 ja Kalevi tn 51 krundil asuvad olemasolevad hooned Kalevi tänava ääres. Kalevi tn 47 ja Kalevi tn 51 krundi tagumises (Päeva tänava poolses) osas tõuseb maapind võrreldes Kalevi tänava äärses osaga u 10 meetrit. Reljeefi tõttu on pikliku kujuga kruntide tagumised osad kasutuseta, kuna nendele puudub juurdepääs Kalevi tänavalt. Kruntidele on võimalik juurde pääseda Päeva tänava poolt läbi Päeva tn 21 ja Päeva tn 23//25 krundi. Päeva tn 23//25 krundil asub kaks elamut.

Kruntide suurused, sihtotstarbed ja hooned on esitatud joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

#### 1.6 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub kesklinna lähedal. Jalutades võtab kesklinna jõudmine aega u 15 minutit. Jalgrattaga sõiduvõimalused on head – nii Tähe kui Pargi tänav on liiklusoludelt jalgratturisõbralikud.

Tähe tänava Riia tänava poolses otsas asub jalgrattatee. Lähim bussipeatus asub Tähe tänaval, lähim kool on Karlova Gümnaasium Kalevi tänavas, lähim lasteaed samuti Kalevi tänaval.

Kogu planeeringuala asub Karlova miljöövärtusega hoonestusalal. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljöövärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" kohaselt asuvad krundid alal, mille kasutusotstarve on elamumaa. Lubatud korruselisus on 2-3. Kalevi tn 47, Kalevi tn 51 ja Kalevi tn 53 krundile on teemaplaneeringuga täiendav ehitusõigus ette nähtud kruntide Päeva tänava poolses osas. Suurim lubatud ehitusalune pindala on 100-300 m<sup>2</sup>. Antud kvartali perspektiivsete kruntide suurus on 800-1200 m<sup>2</sup>.

Lähipiirkonna hooned on valdavalt 2 korruselised viilkatusega puithooned, hoonete suhteline keskmine kõrgus on 8...9 m. Hoonete keskmine ehitusalune pindala on 150...200 m<sup>2</sup>. Hoonete kõrgused ja ehitusalune pindala on esitatud tabelis 1.

#### Lähipiirkonna eluhoonete ehitusalune pindala ja kõrgus

**Tabel 1.**

Hoone aadress	ehitusalune pindala (allikas: <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a> )	suhteline kõrgus (allikas: Tartu linna 3d mudel)
Päeva 17	150 m <sup>2</sup>	8,8 m
Päeva 19	31 m <sup>2</sup>	8,5 m
Päeva 19 (planeeritud)	200 m <sup>2</sup>	7 m
Päeva 21	152 m <sup>2</sup>	8,7 m
Päeva 23	76 m <sup>2</sup>	7,6 m
Päeva 25	221,5 m <sup>2</sup>	8,9 m
Kalevi 47	512 m <sup>2</sup>	9,5 m
Kalevi 51	168 m <sup>2</sup>	7,6 m

Vaata ka joonis nr 3 *Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.*



## 2 Planeerimise lahendus

### 2.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse jagada Kalevi tn 47 ja Kalevi tn 51 kaheks. Uued krundid on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*. Uued krundid on ligipääsetavad Päeva tänava poolt.

### 2.2 Krundi ehitusõigus

Kummalegi moodustatavale krundile (Pos 1 ja Pos 2) planeeritakse ühepereelamu koos ühe abihoonega. Kalevi tn 47 krundil asuv elamu ning pesuköök säilitatakse. Kalevi tn 51 hoonele, mille säilitatakse osaline äriotstarve, on lubatud teha hoovipoolsesse külge juurdeehitus. Kalevi 47 ja 51 olemasolevad kuurid on planeeritud lammutada, et võimaldada autode parkimine krundil. Samas tuleb krundil tagada vajalike abiruumide olemasolu, sh vajaliku tahkekütuse ladustamiseks. Kuuridele on planeeritud uued asukohad. Kuuride suurim lubatud suhteline kõrgus on 4 m. Päeva tn 23//25 krundil on planeeritud olemasoleva abihoone rekonstrueerimine ja laiendus.

Krundi ehitusõigus on antud joonisel nr 4 *Põhijoonis*. Ehitusõigus on kooskõlas kehtiva üld- ja teemaplaneeringuga. Pos 1 ja pos 2 planeeritavate hoonete ehitusaluse pindala määramisel on arvestatud krundi suurusi ning lähipiirkonna hoonete ehitusalust pindala.

### 2.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala sidumine on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*. Kohustuslikku ehitusjoont ei planeerita.

### 2.4 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Rõdusid ja hoonega seotud terrasse võib ehitada vaid hoonestusalale.

Vastavalt majandus-ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 a määruse nr 78 „Ehitise kasutamise otsustarvete loetelu“ kohaselt on planeeringualal lubatud järgmised ehitise kasutamise otstarbed:

- Pos 1 - 11100 ühe korteriga elamud.
- Pos 2 - 11100 ühe korteriga elamud.
- Kalevi 47 – 11220 kolme või enama korteriga elamud.
- Kalevi 51 - 11220 kolme või enama korteriga elamud, 12200 büroohoone, 12311 kaubandushoone, 12331 Ilu – ja isikuteenuste hoone.
- Päeva 23//25 - 11100 ühe korteriga elamud , 11220 kolme või enama korteriga elamud.

#### Pos 1 ja Pos 2 uushoonestuse arhitektuurinõuded:

Korruselisus: kuni 2 põhihoonetel, 1 korrus abihoonetel.

Katusekalle: põhihoonetel 25...40 kraadi, abihoonetel 5...25 kraadi.

Katusekattematerjal: katusekivi või valtsplekk.

Välisviimistlus: puitlaudis, soklil ja vähesel määral teistel hooneosadel on lubatud kasutada ja krohv ja kivi (väljaarvatud klombitud tellis). Lubatud ei ole imiteerivate materjalide kasutamine.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav.

Karlova linnaosa teemaplaneeringus on Kalevi tn 51 hoone määratletud miljööväärtuslikuna. Miljööväärtusega ehitiste laiendamisel lubatud vaid sobiva arhitekturse lahenduse korral väiksemad juurdeehitused (rõdud, trepid, trepikojad, verandad, katuseluugid jms). Hoonele on planeeritud juurdeehituse võimalus hoovipoolsesse külge.

## 2.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Olemasolevate hoonete tulepüsivusklassiks on TP3. Uute hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud samuti TP3. Uute hoonete tulepüsivusklass tuleb täpsustada projekteerimise käigus lähtuvalt täpsest kasutusotstarbest, planeeringuga ei määrata täpseid tulepüsivusklassi nõudeid.

Planeeringus on esitatud võimalik tulemüüri nõuetele vastavate sinaosade asetus, täpne lahendus koostatakse projekteerimisel.

Lähim olemasolev hüdrant asub planeeringualast u 60 m kaugusel Päeva tänaval.

## 2.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kalevi tn 47 ja Kalevi tn 51 krundi tagumises osas tõuseb maapind võrreldes Kalevi tänava äärese osaga ca 10 meetrit. Pinnakõrguste suure vahe tõttu ei ole võimalik lahendada juurdepääsu nende kruntide tagumisele osale Kalevi tänavalt. Kalevi tn 47 ja Kalevi tn 51 krundile juurdepääsu tagamiseks Päeva tänava poolt on vaja läbida Päeva tn 21 krundi ja Päeva tn 23//25 krundi. Selleks tuleb seada kruntidele juurdepääsuservituudid. Sama servituudiala kasutavad ka elamukrundid Päeva tn 17, 19 ja 21 (vastavalt Päeva tn 19 ja 21 kruntide detailplaneeringule).

Väikese liikluskoormuse ja ülinappide ruumitingimuste tõttu ei ole otstarbekas ega võimalik rajada juurdepääsuteele eraldi kõnniteed. Samuti ei saa juurdepääsuteede laiuse puhul rakendada normidekohast kahesuunalisele liiklusele mõeldud normatiivi. Juurdepääsutee laius on planeeritud vähemalt 3 m, mis võimaldab ka prügiauto ja päästeauto liikumist.

Parkimine on ette nähtud krundisiselt. Parkimise planeerimisel on arvestatud linnakeskuse parkimisvööndi projekteerimismõõnidega (EVS 843:2003), mida on kohandatud antud planeeringualale. Moodustatavatel kruntide ja Päeva 23//25 krundi puhul asub avalik Päeva tänava krundist kaugel ning tänaval parkimisega ei saa arvestada. Seega on uutele kruntidele planeeritud 2 parkimiskohta krundile ning Päeva tn 23//25 krundile kokku kahe hoone peale 6 parkimiskohta. Kalevi tänava parkimisvõimalused on ammendunud ning selleks on planeeritud krundile lisaruumi võimalike eriolukordade leevendamiseks. Kalevi tn 47 krundil olevate parkimiskohtade manööverdusala on kehtivast standardist 0,5 m kitsamad ning parkimine toimub krundiomanike omal vastutusel.

Planeeringus on esitatud parkimiskohad alljärgnevalt:

- Päeva 23//25 – 6 parkimiskohta.
- Kalevi 47 – 5 parkimiskohta.
- Kalevi 51 – 3 parkimiskohta.
- Pos 1 – 2 parkimiskohta.
- Pos 2 – 2 parkimiskohta.

Olemasolevate hoonete Kalevi tn 47 ja 51 korterite parkimisvajaduse lahendamiseks on kavandatud likvideerida olemasolevad kuurid. Põhijoonisel on esitatud soovituslik parkimiskohtade asetus, täpne paigutus tuleb lahendada projekteerimisel.

Vastavalt "EVS 843:2003 Linnatänavad" standardile tuleb ette näha vähemalt 1 jalgratta parkimiskoht 100 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Igal korteril peab olema panipaik, mis on hea juurdepääsetavusega õuest ja mis võimaldab mugavat jalgrataste ja lapsevankrite hoiustamist. Kalevi 47, 51 ja Päeva 23//25 kruntidele tuleb rajada jalgrattahoidlad vastavalt Tartu linna kehtivatele tingimustele ([http://www.tartu.ee/?lang\\_id=1&menu\\_id=6&page\\_id=24572](http://www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=6&page_id=24572)).

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.



## 2.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Likvideeritav haljastus on määratud põhijoonisel. Rajatav haljastus lahendatakse koos hoone projektiga. Planeeringu lahendus uushaljastust ei käsitle.

Kruntidel Pos 1, Pos 2, Kalevi 47 ja Kalevi 51 tuleb nõlv nõuetekohaselt kindlustada kasutades filterkangast ja/või spetsiaalseid erosioonitõkkematte. Päeva 23//25 ja Pargi tn 5 krundi piiril olev nõlv tuleb koostöös Pargi 5 krundiomanikega kindlustada kasutades filterkangast ja/või spetsiaalseid erosioonitõkkematte.

Kruntidel on lubatud rajada piirde krundi piirile välja arvatud juurdepääsuservituudi alal. Sobivaks piirde tüübiks on ažuurne puitlippaed. Keelatud on avausteta müüri või plekkiaia rajamine. Päeva tn 23//25 ja Pargi tn 5 krundi piirile on lubatud rajada ažuurne piire, mis võimalikult vähe piirab päikesevalgust. Täpne piirde lahendus tuleb koostada koos hoone projektiga.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

## 2.8 Tehnovõrgud

### 2.8.1 Veevarustus

Veevarustuse lahenduse aluseks on AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilised tingimused nr INF/278.

Päeva tn 23//25, Kalevi tn 47 ja 51 kruntidel asuvatel olemasolevatel hoonetel säilib olemasolev veevarustus.

Planeeritud kruntide Pos 1 ja Pos 2 veevarustuse tagamiseks planeeritakse pikendada Päeva tn 23//25 krundil olevat veetoru De 63.

Krunti läbivatele torudele tuleb seada servituut. Täpne lahendus koostatakse projektiga.

### 2.8.2 Kanalisatsioon

Kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilised tingimused nr INF/278.

Planeeritud kruntide reoveelahendusel on kaks võimalust.

Päeva tn 23//25 kinnistu reovesi juhitakse Kalevi tn kanalisatsioonitorustikku Päeva tn 19 ja 21 ning Kalevi tn 33//35 kinnistuid läbiva toru kaudu. Kinnistutel asuv amortiseerunud torustik tuleb kuni Kalevi tänavaval asuva kanalisatsioonitorustikuni rekonstrueerida. Erakinnistutel asuv kanalisatsioonitorustik on kinnistuvaldajate omand ning selle liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga on Kalevi tänav poolt esimese ehk Kalevi 33//35 kinnistu piir. Erakinnistutel tuleb torustikule seada servituut. Torustiku rekonstrueerimisel tuleb arvestada Päeva tn 19 ja 21 kruntide detailplaneeringuga.

Pos 1 ja Pos 2 kruntide reovesi on planeeritud juhtida kas 1) eespool kirjeldatud Päeva tn 19, 21 ja Kalevi tn 33//35 kruntide läbivasse kanalisatsioonitorustikku või 2) servituudi alusel läbi Kalevi tn 47 kinnistu Kalevi tn kanalisatsioonitorustikku DN 400. Liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga jääb Kalevi tn poolt esimese kinnistu ehk Kalevi tn 51 piir.

Kalevi tn 47 ja 51 olemasolevatel hoonetel säilib olemasolev torustik. Olemasolevate torude rekonstrueerimine toimub vastavalt vajadusele.

Lõplik lahendus koostatakse projektiga.



### **2.8.3 Sademevesi**

Sademevee lahenduse aluseks on AS Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilised tingimused nr INF/278.

Vastavalt Keslinna ja Karlova linnaosade sademeveetorustike eelprojektile, AS K&H töö nr 1719VK07, asub planeeringuala Aida tn sademeveekollektori valgala. Kalevi tänavale rajatakse sademeveetoru vastavalt eelprojektile.

Planeeritud kruntide sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud uus sademeveetoru läbi Kalevi tn 47 krundi Kalevi tänavale projekteeritud sademeveetoruni. Liitumispunktiks sademeveevõrguga jääb tänava poolt esimese ehk Kalevi tn 47 kinnistu piir.

Sademevett mitte lasta voolata naaberkruntidele. Kruntidel asuvatel teedel on soovitatav kasutada vett läbilaskvaid katendeid. Hoonete katustelt on soovitatav sajuvesi kokku koguda vastavatesse mahutitesse ning majapidamises taaskasutada. Saju- ja drenaazivee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

### **2.8.4 Elektrivarustus**

Planeeritav ala on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 218121.

Uute ühenduste rajamise järgselt on planeeritud olemasolevad õhuliinid demonteerida. Kalevi tn 47 ja 51 kruntide elektrivarustuse rekonstrueerimine toimub vastavalt vajadusele ning planeeringuga seda ei reguleerita. Kruntide piiridele on planeeritud transiitkapid ja võimalikud liitumiskilbid. Liitumiskilpide elektritoide on planeeritud 0,4kV maakaabliga Tähe tn 4 asuvast "Füüsika 142" alajaamast. Täpne lahendus koostatakse projektiga.

Välisvalgustus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus.

### **2.8.5 Soojavarustus**

Vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule asub planeeringuala kaugkütte piirkonnas. Planeeringuala soojavarustus tuleb lahendada vastavalt üldplaneeringule. Lähim olemasolev kaugküttetorustik asub Kalevi tänaval. Planeeringuga kavandatakse kruntidele kaugküttega liitumise võimalus. Selleks on kavandatud Kalevi tänavast läbi krundi Kalevi 47 uus kaugküttetoru. Krunte läbivale torustikule tuleb seada servituut toru valdaja kasuks. Toru kaitsevöönd on 2 m mõlemale poole torustikku. Olemasolevatel hoonetel on lubatud kasutada olemasolevat küttevõlli (ahiküte) kuni selle rekonstrueerimiseni. Lisaks on lubatud kasutada teisi küttevõlli vastavalt realiseerimise ajal kehtivale üldplaneeringule.

### **2.8.6 Sidevarustus**

Pos 1 ja pos 2 sidevarustus on kavandatud planeeringualal olevast sidekaablist. Täpne lahendus koostatakse projektiga.



## 2.9 Servituudid

Reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 2.

**Tabel 2**

Servituudid		
Teeniv kinnisasi	Servituut või isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi, isik
Pos 1	Isiklik kasutusõigus	Kanaliseerimisvõrgu – võrgu valdaja, Pos 2 Sademeveetoru - võrgu valdaja, Pos 2, Päeva tn 23//25, Päeva tn 19 Veetoru – võrgu valdaja Elektrikaabel – võrgu valdaja Kaugküttetoru – võrgu valdaja Sidekaabel – võrgu valdaja
Pos 1	Juurdepääsuservituut	Pos 2
Päeva 23//25	Isiklik kasutusõigus	Kanaliseerimisvõrgu – võrgu valdaja, Pos 1, Pos 2. Sademeveetoru - võrgu valdaja Veetoru – võrgu valdaja, Pos 1, Pos 2. Elektrikaabel – võrgu valdaja Kaugküttetoru – võrgu valdaja Sidekaabel – võrgu valdaja
Päeva 23//25	Juurdepääsuservituut	Pos 1, Pos 2
Päeva tn 21	Isiklik kasutusõigus	Kanaliseerimisvõrgu – võrgu valdaja Veetoru – võrgu valdaja, Päeva tn 23//25, Pos 1, Pos 2 Elektrikaabel – võrgu valdaja Kaugküttetoru – võrgu valdaja Sidekaabel – võrgu valdaja
Päeva tn 21	Juurdepääsuservituut	Päeva tn 23//25, Pos 1, Pos 2
Kalevi 47	Isiklik kasutusõigus	Kanaliseerimisvõrgu – võrgu valdaja, Pos 1, Pos 2 Sademeveetoru - võrgu valdaja, Pos 1, Pos 2 Kaugküttetoru – võrgu valdaja
Kalevi 47	Juurdepääsuservituut	Kalevi tn 51
Kalevi tn 51	Isiklik kasutusõigus	Kanaliseerimisvõrgu – võrgu valdaja, Pos 1, Pos 2, Kalevi tn 47
Kalevi tn 51	Juurdepääsuservituut	Kalevi tn 47

Servituutide seadmise vajadus on kajastatud joonisel nr 5 *Maakasutus ja kitsendused*.

## 2.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Sajuvett ei ole lubatud suunata naaberkruntidele. Erosiooniohtlikud nõlvad tuleb kindlustada. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumiseks on planeeritud kruntidele orienteeruvad prügikastide asukoht. Juhul, kui prügiauto ei pääse valitud kohas konteinerile ligi, tuleb prügiveo päeval tuua konteiner tänavale välja. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.



### 2.11 Ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused" tehakse ettepanek võtta riikliku kaitse alla Päeva 23//25 krundil asuvad elumajad.

Hooned on Päeva 23 ja 25 kuuluvad 19. saj teisel poolel rajatud Karlova mõisa nn suvemajade kompleksi. Hooned on väga väärtuslikud, kuid hooneid on juba rekonstrueeritud ning neis ei ole piisavalt autentsust riiklikuks mälestiseks tunnistamiseks. Hooneid restaureerida ning rekonstrueerida Karlova miljööväärtusliku hoonestusala kaitse- ja kasutuskorra järgi.

### 2.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgneva:

- jälgitavus (ažuurne piire);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele (piirde rajamine);
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### 2.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohehelt.

### 2.14 Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude, sh sademeveekanaliseerimise rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Enne planeeringu kehtestamist tuleb sõlmida erakinnistuid läbivatele tehnovõrkudele vajalikud servituudilepingud.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja vastavate kulude kandmiseks.

Planeeritav ala jääb Karlova miljööväärtusliku hoonestusala piiresse. Planeerimise järgselt koostatava ehitusprojekti eskiislahendust tuleb tutvustada objekti piirinaabritele ning kohalikku kogukonda (sh Karlova Seltsi esindajaid) tuleb projekteerimise protsessi aktiivselt kaasata.

## **B JOONISED**

---

- 1 Situatsiooniskeem**
- 2 Olemasolev olukord**
- 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**
- 4 Põhijoonis**
- 5 Maakasutus ja kitsendused**
- 6 Tehnovõrgud**
- 7 Illustratiivne joonis**
- 8 Juurdepääsude skeem**





